

Sygnatura akt III C 152/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 17 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suchecka

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy z powództwa Zakładu (...) spółki z o.o. w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala z dniem 1 stycznia 2014r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w postaci działki nr (...) o powierzchni 360 m² położonej w obrębie (...) (D.) przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą KW o nr (...), na kwotę 557 (pięćset pięćdziesiąt siedem) złotych;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powoda Zakładu (...) spółki z o.o. w S. kwotę 465 (czteryście sześćdziesiąt pięć) złotych tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od powoda Zakładu (...) spółki z o.o. w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 181,71 zł (sto osiemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje pobrać od pozwanego Gminy M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 148,68 zł (sto czterdzieści osiem złotych sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt III C 152/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 stycznia 2017r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Pismem z dnia 25 listopada 2013r. powód Zakład (...) sp. z o.o. w S. wniósł o ustalenie, że dokonana wypowiedzeniem z dnia 23 października 2013r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu działki nr (...) o pow. 360 m², położonej w obrębie (...) (D.) przy ul. (...) w S. jest nieuzasadniona.

Podstawą ustalenia nowej opłaty było przyjęcie, iż wartość nieruchomości wynosi 70.000 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona na kwotę 700 zł (1% od aktualnej wartości gruntu) od dnia 1 stycznia 2014r.

Na skutek rozpoznania wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 15 grudnia 2014r. ustaliło z dniem 1 stycznia 2014r. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości w dotychczasowej wysokości tj. w kwocie 377,82 zł.

Gmina M. S. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości w postaci działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 0,0360 ha jest Gmina M. S.. Zakład (...) Spółka z o.o. w S. jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości. Działka została oddana w użytkowanie wieczyste na cel publiczny jakim jest prowadzenie przepompowni ścieków. Zgodnie z tym celem działka jest wykorzystywana.

niesporne, a nadto: informacja z bazy ewidencji gruntów; decyzja z dnia 28 lutego 1997r., decyzja z dnia 15 listopada 1997r., decyzja z dnia 14 grudnia 1999r. (w aktach SKO nr 5772/2013)

Pismem z dnia 7 listopada 2007r. została wypowiedziana obowiązująca roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego i ustalona od dnia 1 stycznia 2008r. opłata w wysokości 377,82 zł, odpowiadającej 1% wartości gruntu. Od 1 stycznia 2008r. obowiązywała opłata w nowej wysokości.

dowód: wypowiedzenie z dnia 7 listopada 2007r. (w aktach SKO nr 5772/2013)

Pismem z dnia 23 października 2013r. została wypowiedziana dotychczasowa roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego i z dniem 1 stycznia 2014r. została ustalona opłata w wysokości 700 zł, odpowiadającej 1% aktualnej wartości gruntu. Na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego K. R. (aktualna wartość gruntu została oszacowana na kwotę 700.000 zł.

dowód: wypowiedzenie z dnia 23 października 2013r., operat szacunkowy z dnia 14 maja 2013r. (w aktach SKO nr 5772/2013)

Użytkownik wieczysty Zakład (...) sp. z o.o. w S. nie zgodził się z aktualizacją opłaty roczne i złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że aktualizacja tej opłaty jest nieuzasadniona.

We wniosku podniesiono, iż w operacie szacunkowym stanowiącym podstawę ustalenia aktualnej wartości nieruchomości przyjęto nieruchomości przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej, podczas gdy na nieruchomości, której dotyczy opłata, zlokalizowana jest przepompownia ścieków, a nadto nie zastosował współczynników korygujących uwzględniających istniejącego ograniczenia na wycenianej nieruchomości.

W dniu 10 marca 2014r. został sporządzony aneks do operatu szacunkowego K. R.. W operacie zmieniono ocenę lokalizacji i otoczenia, w wyniku czego wartość nieruchomości na dzień 14 maja 2013r. ustalono na kwotę 55.000 zł.

dowód: wniosek, aneks z dnia 10 marca 2014r. do operatu szacunkowego (w aktach SKO nr 5772/2013)

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S. użytkownik wieczysty przedstawił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. D., zgodnie z którym wartość nieruchomości na dzień 26 stycznia 2014r. wynosi 39.028 zł.

dowód: operat szacunkowy z dnia 26 stycznia 2014r. (w aktach SKO nr 5772/2013)

Orzeczeniem z dnia 15 grudnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. ustaliło z dniem 1 stycznia 2014r. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) przy ul. (...) w S. w dotychczasowej wysokości. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiło ustalenie, że zmiana wartości nieruchomości nie została wykazana. Kolegium uznało, że operaty przedstawione przez strony nie mogą stanowić podstawy ustalenia wartości nieruchomości, albowiem nie spełniają warunku przyjęcia do porównania nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

dowód: orzeczenie SKO w S. z dnia 15 grudnia 2014r. (w aktach SKO nr 5772/2013)

Wartość rynkowa działki oddanej w użytkowanie wieczyste, według stanu i cen z dnia 31 grudnia 2013r. wynosi 55.700 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego k. 89-129

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997r. nr 115 poz. 741 ze zm.- zwanej dalej u.g.n.) od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego organ dokonujący wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw do sądu. Orzeczenie wówczas traci moc. Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w mniejszej wysokości, zastępuje pozew (ust. 2). W takim przypadku przedmiotem postępowania przed Sądem jest ustalenie, czy zachodzą podstawy do aktualizacji opłaty, a jeśli tak, to w jakiej wysokości, przy czym sąd jest uprawniony do ustalenia opłaty w wyższej wysokości, niż tak, która została określona w wypowiedzeniu zmieniającym wysokość opłaty dokonanej przez właściwy organ.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości ustalonej na dzień aktualizacji.

Sąd dokonując ustaleń w zakresie wartości nieruchomości oparł się na opinii biegłego powołanego w sprawie na podstawie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z dnia 16 maja 2016r. Strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń ani co do wyznaczonego biegłego ani nie zgłosiły żadnych zarzutów do sporządzonej opinii. Sąd analizując treść przedmiotowej opinii, w kontekście zastrzeżeń jakie były podnoszone wobec operatów szacunkowych przedstawionych w toku postępowania przed Samorządowym kolegium Odwoławczym, uznał, iż brak jest podstaw do podjęcia dalszych czynności dowodowych z urzędu, bowiem złożona opinia jest szczegółowa, jasna, przekonująca, a przede wszystkim spełnia warunek jakim jest uwzględnienie do porównania nieruchomości podobnych, a tym samym zasadne jest przyznanie jej pełnej mocy dowodowej. Z uzasadnienia opinii jednoznacznie wynika, że biegły miał na względzie, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny porównywana jest do nieruchomości podobnych. Zgodnie zaś z art. 4 pkt 16 u.g.n. przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie zaś z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 72 ust. 2 u.g.n., który stanowi, że jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty zmienia się stosownie do tego celu. Oznacza to, że istotny jest aktualny sposób wykorzystywania działki wycenianej. Biegły, jak wynika z opinii, szczególną uwagę poświęcił temu, w jaki sposób działka jest wykorzystywana i uwzględniając to ustalenie dokonał wyboru działek podobnych uzasadniając w tym zakresie swój wybór. Przede wszystkim każda z działek przyjętych do porównania jest niezabudowana, przeznaczona na infrastrukturę techniczną, ma powierzchnię nie przekraczającą powierzchnię działki badanej. Biegły uwzględnił współczynniki korekcyjne, co do których strony ani Sąd nie znalazły podstaw do podniesienia zastrzeżeń.

Zaktualizowana opłata roczna obowiązująca od dnia 1 stycznia 2014r., stanowi 1% wartości nieruchomości tj. 557 zł (55.700 x 1%). Wcześniejsza opłata wynosi 337,82 zł. Aktualizacja opłaty była zatem uzasadniona, jednakże w mniejszej wysokości, niż to zostało dokonane wypowiedzeniem z dnia 23 października 2013r. Wobec tego w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

O kosztach niniejszego postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, że powód wygrał sprawę w 45 %. Poniesione przez powoda koszty to opłata od pozwu -30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 60 zł, opłata od pełnomocnictwa -17 zł, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego – 1000 zł, łącznie 1107 zł. Pozwany poniósł koszt procesu w zakresie wynagrodzenia pełnomocnika w analogicznej jak powód wysokości. Po stosunkowym rozliczeniu ($1107 \times 45\% = 498$ zwrot dla powoda; $60 \times 55\% = 33$ zwrot dla pozwanego) na rzecz powoda zasądzono kwotę 465 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążono strony obowiązkiem uiszczenia niepokrytych kosztów sądowych, w stosunku, w jakim każda ze stron sprawę przegrała. Koszty wynagrodzenia biegłego ustalony prawomocnym postanowieniem z dnia 6 października 2016r. wyniósł 1330,39 zł, z czego 1000 zł zostało pokryte z zaliczki. Kwotę 330,39 zł należało nakazać pobrać od strony, przy czym od powoda 181,71 zł ($330,39 \times 55\%$), a od pozwanego 148,68 zł ($330,39 \times 45\%$).